



segeno



**HERZLICH WILLKOMMEN
ZUR 26. GENERALVERSAMMLUNG
Dienstag, 14. Mai 2019**



Traktanden

segeno

1. Begrüssung
2. Wahl der Stimmenzähler
3. Protokoll der 25. Generalversammlung vom 8. Mai 2018
4. Jahresbericht 2018
5. Abnahme der Jahresrechnung 2018
Beschlussfassung über die Verwendung des Bilanzgewinnes
6. Entlastung des Vorstandes
7. Wahlen Vorstand (Mitglieder / Präsident)
8. Wahl Revisor/Revisionsstelle
9. Anträge von Mitgliedern
10. Verschiedenes



segeno

Jahresrechnung 2018

Bilanz

Erfolgsrechnung

Anhang

Jahresrechnung
2018

Bilanz
Erfolgsrechnung
Anhang

Rita Hertach / Ulrich Bötschi
Finanzen / Administration





segeno

Jahresgewinn 2018

CHF 134'753.56

(Vorjahr CHF 138'991.81)



Nennenswerte Abweichungen zum Vorjahr

segeno

Soll-Miete (2018: CHF 960'189 / 2017: CHF 972'616 /
2016: CHF 1'020'958)

- Mietzinsreduktionen per 1.10.2016 und 1.5.2018

Laufender Unterhalt

(2018: CHF 141'006 / 2017: CHF 144'405)

- Eingangstüre Schaffhauserstrasse 58
- Ersatz Heizung Bruggackerstrasse 6
- 4 Mieterwechsel (SH-Strasse: Imfeld / Epple / Oschwald
und Dreilinden: Vidovic)



Nennenswerte Abweichungen zum Vorjahr

segeno

Abschreibungen

(2018: Zusätzliche Abschreibung von CHF 20'000 auf den Liegenschaften Zunstrasse 1 und 3)

Hypothekar- und Darlehenszinsen

(2018: CHF 197'364.85 / 2017: CHF 220'348.75)

- egw-Kredite von 0.375% (2017-2032) und 0.5% (2018-2034) wirken sich erstmals aus.
- Reduktion der Privatdarlehensverzinsung von 1.25% auf 1.0% (Reduktion Referenzzinssatz)



Leerstände

segeno

2018	CHF	4'532.00
2017	CHF	5'611.30
2016	CHF	76'434.10
2015	CHF	151'354.15

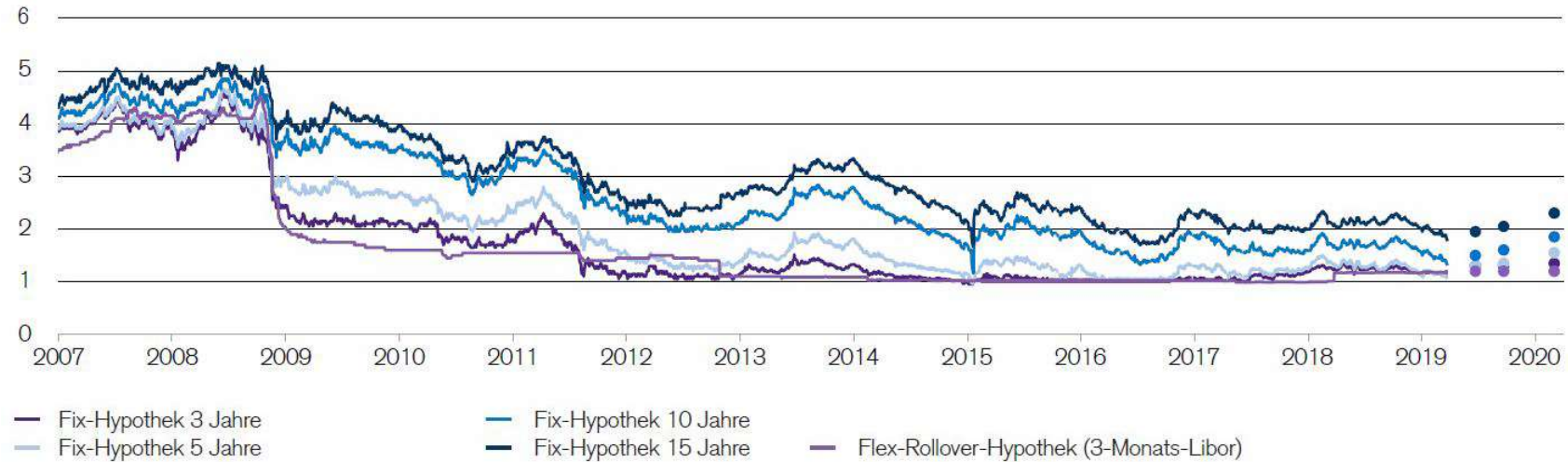
Zinsentwicklung Hypotheken



Gesucht: Kristallkugel mit Blick in die Zukunft



Zinsen bei Neuabschluss in %



Quelle: Credit Suisse; letzter Datenpunkt: 1.4.2019

Hypothekarzinsprognosen

	Zins	Prognose über			Trend
	1.4.2019	3 Monate	6 Monate	12 Monate	12 Monate
Flex Rollover ¹	1,18%	1,18%	1,18%	1,18%	→
Fix-Hypothek 3 Jahre ²	1,10%	1,30%	1,30%	1,35%	↗
Fix-Hypothek 5 Jahre ²	1,10%	1,30%	1,35%	1,55%	↗
Fix-Hypothek 10 Jahre ²	1,31%	1,50%	1,60%	1,85%	↗

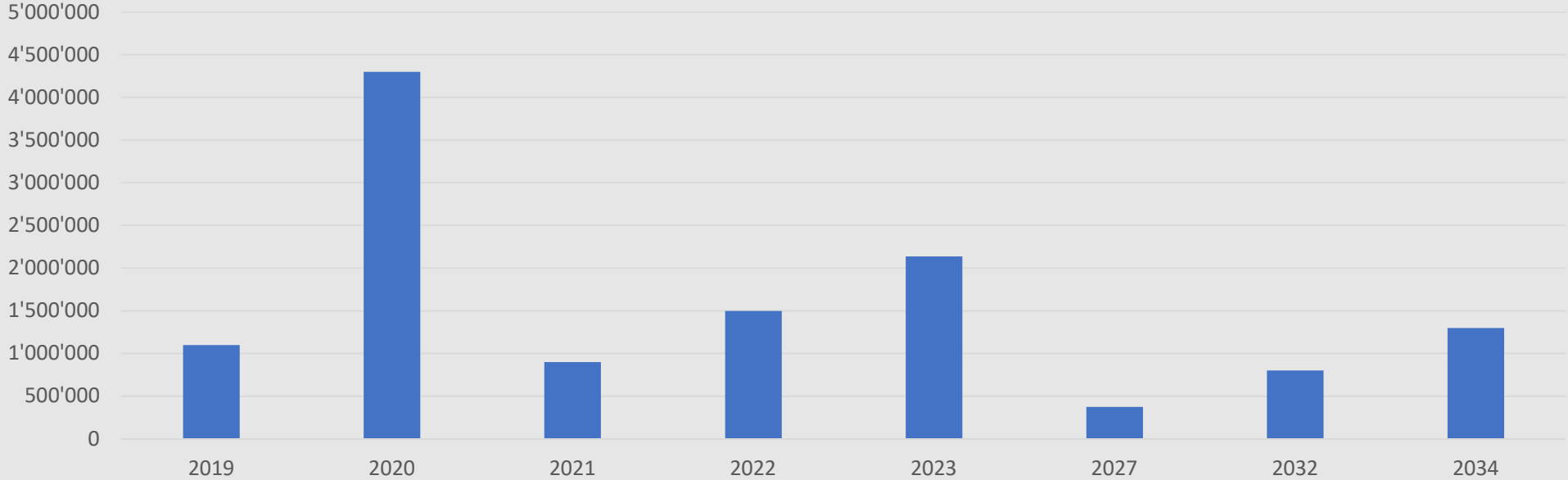


Hypotheken

segeno

Hypothekenbestand per 31.12.2018: CHF 12'374'000

Hypotheken-Fälligkeiten 2019-2034

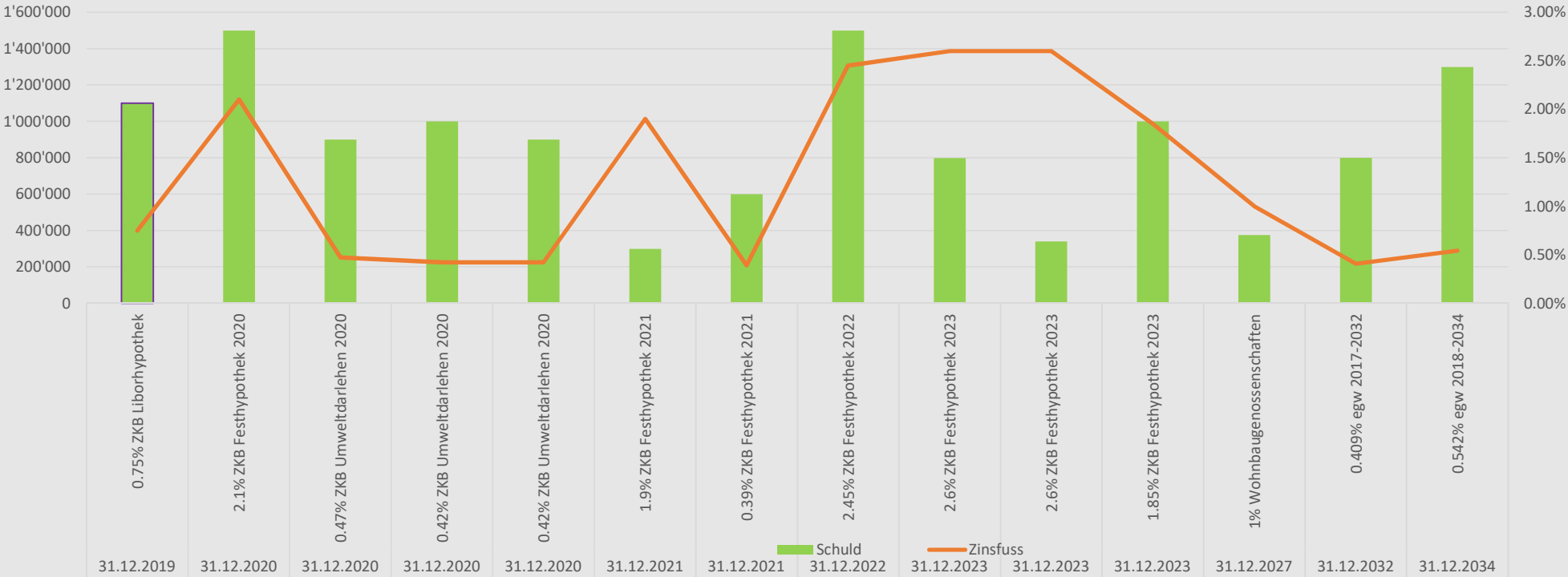




Hypotheken-Kosten



Fälligkeiten / Zinsfuss

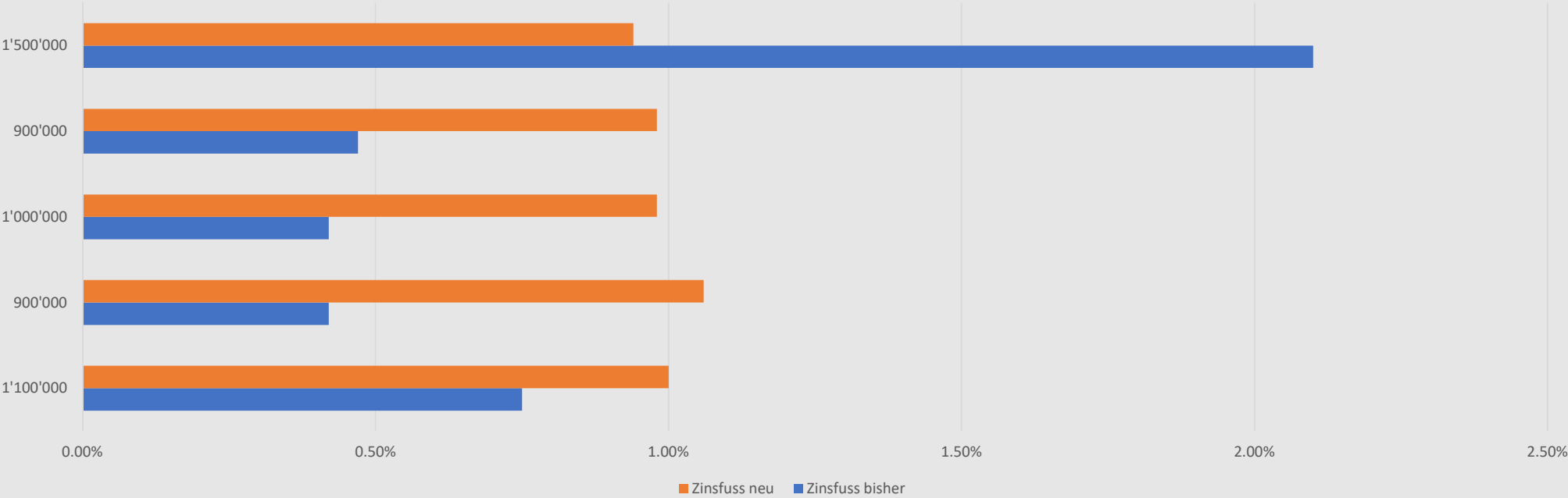




Hypotheken-Kosten



Im Jahr 2020 zu verlängernde Hypotheken von total CHF 5.4 Mio.
Umwandlung in 7- bis 10-jährige Festhypotheken zu durchschnittlichen Zinskosten von 0.99% (zuvor 0.96%).



Ostschweizerische Treuhand Zürich AG
Markus Harsch, Partner, dipl. Treuhandexperte

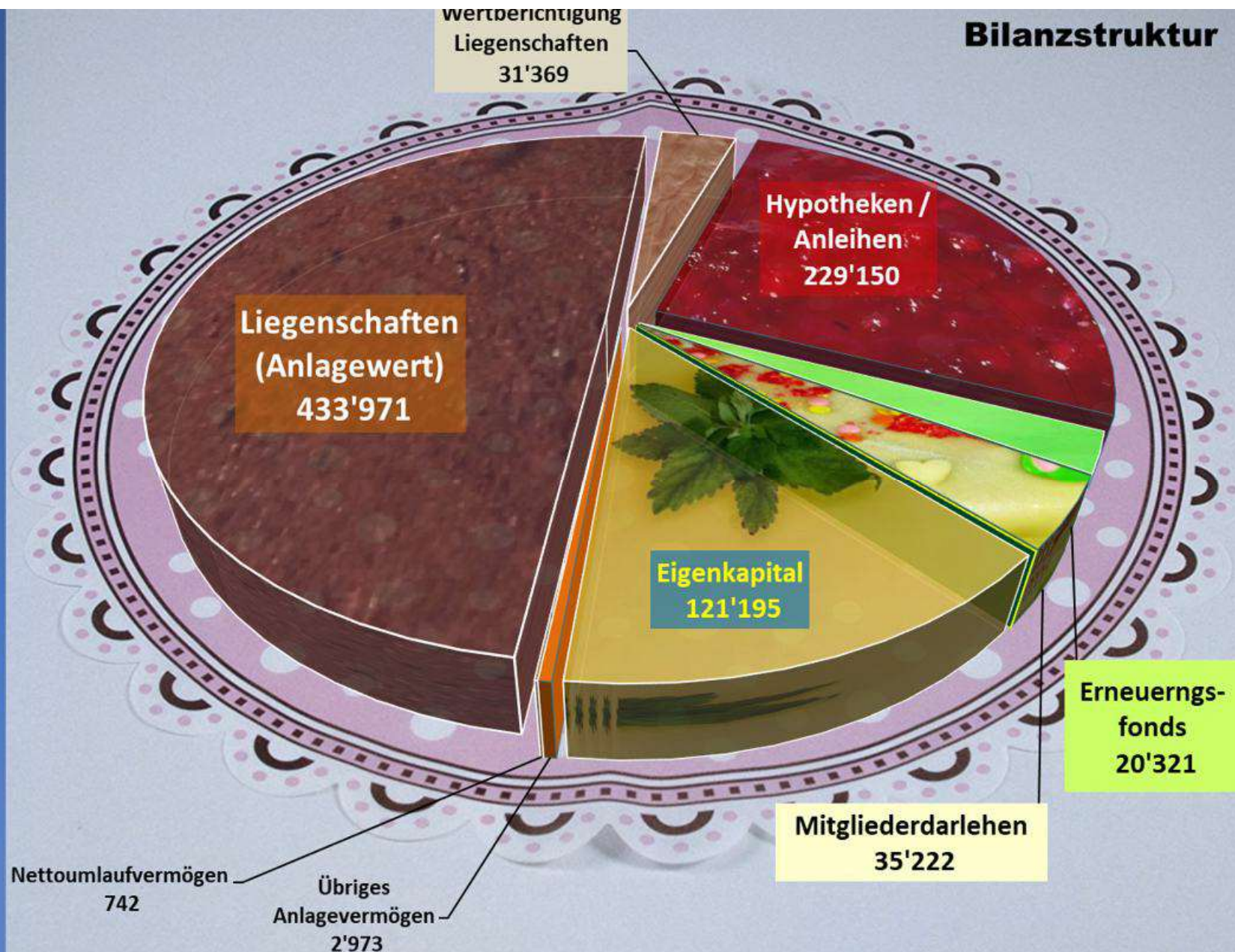


Beitrag der Revisionsstelle
zur heutigen Versammlung:

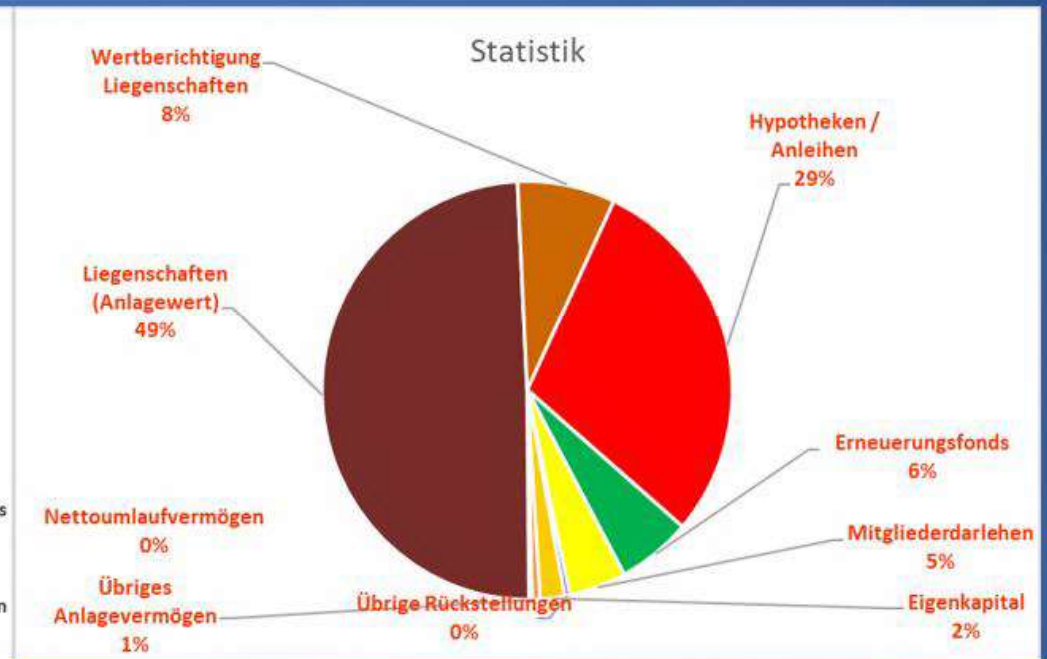
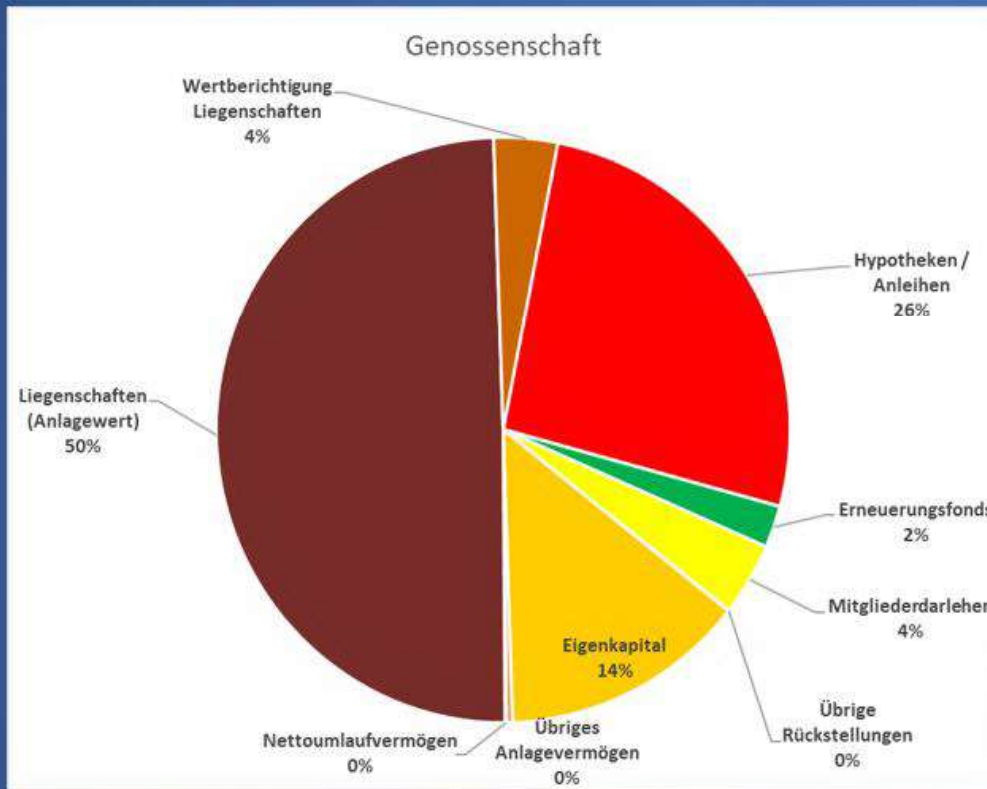
ein Kuchen!



Durchschnittliche
Werte in CHF pro
Wohnung per
31.12.2018




Vergleich zur Zürcher Kostenstatistik



Kostenstatistik der Zürcher Wohnbaugenossenschaften, Rechnungsjahr 2016
 Wohnbaugenossenschaften Zürich | Regionalverband der gemeinnützigen
 Wohnbauträger, PETER SCHMID



Vergleich zur Zürcher Kostenstatistik

CHF pro Wohnung (kalk. Durchschnitt)	 segeno senioren wohnbau genossenschaft	Statistik
Hypothesen / Anleihen	229'150	155'269
Erneuerungsfonds	20'321	30'893
Mitgliederdarlehen	35'222	23'732
Übrige Rückstellungen	430	2'214
Eigenkapital	121'195	10'195
Übriges Anlagevermögen	2'973	3'262
Nettoumlaufvermögen	742	1'305
Liegenschaften (Anlagewert)	433'971	261'066
Wertberichtigung Liegenschaften	31'369	40'676



Genehmigung Jahresrechnung

segeno





Gewinnverteilung

segeno

Vorschlag des Vorstandes

Brutto-Verzinsung Anteilscheine	2.00 % (Vorjahr 2.0 %)
Zuweisung Solidaritätsfonds	<u>0.15 %</u> (Vorjahr 0.15%)
Effektive Verzinsung	1.85 % (Vorjahr 1.85%)

Vortrag Vorjahr	CHF	14'274.78
Gewinn Rechnungsjahr 2018	<u>CHF</u>	<u>134'753.56</u>
Zur Vfg Generalversammlung	CHF	149'028.34



Gewinnverteilung

segeno

Vorschlag des Vorstandes

Zur Verfügung Generalversammlung	CHF	149'028.34
Verzinsung Anteilscheine 2.0%	CHF	-126'562.25
Zuweisung Solidaritätsfonds 0.15%	CHF	- 9'492.15
Zuweisung Gesetzliche Reserven	<u>CHF</u>	<u>- 8'000.00</u>
Vortrag auf neue Rechnung	CHF	14'466.09



AS-Verzinsung

segeno

Varianten

Welche Totalbeträge würden die nachfolgenden alternativen AS-Verzinsungen ergeben?

1.9 %	CHF	120'234.15
2.0 %	CHF	126'562.25
2.1 %	CHF	132'890.35
2.2 %	CHF	139'218.50



Einlage Solidaritätsfonds

segeno

Varianten

Welche Totalbeträge würden die nachfolgenden alternativen Einlagen in den Solidaritätsfonds ergeben?

0.05 %	CHF	3'164.05
0.10 %	CHF	6'328.10
0.15 %	CHF	9'492.15
0.20 %	CHF	12'656.20



Fragen Anträge

segeno

Beschlussfassung über die Verwendung des Bilanzgewinnes





Entlastung des Vorstandes

segeno

Entlastung (Décharge) des Vorstandes für seine Tätigkeit.



Wahl des Vorstandes

segeno

Statuten Art. 29 / Wahl und Wählbarkeit

1 Der Vorstand besteht aus mindestens fünf Personen. Die Mehrheit muss aus Genossenschaftler/innen bestehen. Der/die Präsident/in bzw. das Co-Präsidium wird von der Generalversammlung bestimmt; im Übrigen konstituiert sich der Vorstand selbst. Er ernennt eine/n Protokollführer/in, der/die nicht dem Vorstand anzugehören braucht.

2 Nicht wählbar bzw. zum Rücktritt verpflichtet sind Personen, die in dauernder wesentlicher geschäftlicher Beziehung zur Genossenschaft stehen.

3 Die Mitglieder des Vorstandes werden auf drei Jahre gewählt und sind wieder wählbar.

26. Generalversammlung, Dienstag, 14. Mai 2019



Kandidaten

segeno



Rücktritt von Werner Stooss



Wahl Revisor

segeno

Art. 33 segeno-Statuten

Als Revisionsstelle ist ein zugelassener Revisor oder eine zugelassene Revisionsunternehmung nach dem Revisionsaufsichtsgesetz (Art. 5 f. RAG) und Art. 727c OR auf die Dauer von zwei Jahren von der Generalversammlung zu wählen.

